

**UCHWAŁA NR XXXII/164/2009
RADY GMINY CZARNY BÓR**

z dnia 12 listopada 2009 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Czarny Bór**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zmianami) – Rada Gminy w Czarnym Borze uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Bór celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Czarny Bór.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zmianami)
- 2) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
- 3) **lokalu socjalnym** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy
- 4) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy
- 5) **pomieszczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jaki powinno odpowiadać pomieszczenie tymczasowe (Dz. U. z 2005 r. Nr 17, poz. 155)
- 6) **powierzchni mieszkalnej** – łączna powierzchnia wszystkich pokoi
- 7) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734)
- 8) **dochodzie brutto** – suma przychodów wszystkich członków gospodarstwa domowego ,po odliczeniu kosztów uzyskania przychodu, oraz składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe
- 9) **niskich dochodach** – to średni miesięczny dochód brutto z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 100% w gospodarstwie domowym wieloosobowym.
- 10) **pozostawaniem w niedostatku** – to średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.
- 11) **kwocie najniższej emerytury** – ogłaszanej przez Prezesa ZUS
- 12) **przegęszczaniu** – powierzchnia mieszkalna (pokoi) przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy jest mniejsza niż 5 m², a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego mniejsza niż 10 m².

ROZDZIAŁ II

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 3. 1. Gmina gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym wynajmuje lokale:

- 1) mieszkalne:
 - a) osobom o niskich dochodach umieszczonych na liście osób oczekujących na lokal mieszkalny,
 - b) osobom uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego,
 - c) w sytuacji trwałego opuszczenia lokalu przez głównego najemcę, zgodnie z § 18 uchwały,
 - d) osobom, które uzyskały pozwolenie na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
 - e) osobom pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy,
 - f) osobom opuszczającym domy dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletniości i niemającym możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały.
- 2) socjalne:
 - a) osobom pozostającym w niedostatku umieszczonych na liście osób oczekujących na lokal socjalny,
 - b) osobom, które nabyły takie prawo na podstawie art.14 ustawy,

- c) osobom, które utraciły dotychczasowy lokal, należący do mieszkaniowego zasobu gminy, w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a brak jest możliwości wynajmu lokalu na czas nieoznaczony,
 - d) osobom opuszczającym domy dziecka, w związku z uzyskaniem pełnoletniości i niemającym możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały.
- 3) pomieszczenia tymczasowe:
- dla osób wezwanych do opróżnienia lokalu mieszkalnego – stosownie do § 2 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r.
2. Odzyskane lokale komunalne o najniższym standardzie mogą być przeznaczone do wynajmu jako lokale socjalne.

§ 4. 1. Wynajmującym jest Gmina, w imieniu której działa Zarządca.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a zarządcą nieruchomości, na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego, wydanego przez Wójta Gminy.

§ 5. 1. W wyjątkowych przypadkach Wójt Gminy może udzielić zgody na zawarcie umowy najmu z innymi osobami niż określone w § 3, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, tj. z osobami niezbędnymi dla gminy z uwagi na rodzaj wykonywanej pracy zawodowej lub posiadane kwalifikacje.

2. Wolne lokale mieszkalne w budynkach, w których w większość stanowią lokale wykupione na własność, mogą być sprzedawane w drodze przetargu.

3. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² będą wynajmowane w drodze przetargu.

4. Lokale mieszkalne w budynkach nowo wybudowanych do pierwszego zasiedlenia będą wynajmowane w drodze przetargu.

5. Tryb ogłoszenia i przeprowadzenia przetargów określa Wójt Gminy.

ROZDZIAŁ III

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje członkom gospodarstw domowych, które zostały pozytywnie zaopiniowane przez właściwą Komisję Rady i umieszczone zostały na liście osób oczekujących na lokal mieszkalny.

2. Warunki określone w ust. 1 spełniają osoby, które:

- a) posiadają niskie dochody. Dopuszcza się możliwość przekroczenia kryterium dochodowego nie więcej niż o 10%,
- b) zamieszkują na terenie gminy Czarny Bór w warunkach mieszkaniowych, gdzie występuje przegęszczenie,
- c) zamieszkują na terenie gminy Czarny Bór przez okres nie krótszy niż 5 lat.

3. Osobom pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

1. Nabyły takie prawo na podstawie art. 14 ustawy

2. Zostały pozytywnie zaopiniowane przez właściwą Komisję Rady Gminy i umieszczone na liście osób oczekujących oraz spełniają następujące warunki:

- a) pozostają w niedostatku,
- b) zamieszkują na terenie gminy Czarny Bór w warunkach mieszkaniowych, gdzie występuje przegęszczenie
- c) zamieszkują na terenie gminy Czarny Bór przez okres nie krótszy niż 5 lat.

3. Opuszczają domy dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości i nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały na terenie gminy Czarny Bór.

4. Zostały pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy.

§ 8. Lokale socjalne są wynajmowane na czas oznaczony, jednak nie dłużej niż na okres 3 lat.

ROZDZIAŁ IV

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych

§ 9. 1. Postępowanie kwalifikacyjne o przyznanie praw najmu rozpoczyna się od złożenia wniosku wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

1. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia o istotnych zmianach mających wpływ na realizację wniosku, szczególnie dotyczących rodziny, np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon, sytuacji mieszkaniowej, zmiany adresu zamieszkania.

2. Wnioski osób ubiegających się o mieszkanie przyjmowane są przez Urząd Gminy Czarny Bór w terminie do dnia 30 listopada roku poprzedzającego rok, którego lista dotyczy. Do wniosku dołącza się:

- a) dowody potwierdzające przebywanie na terenie gminy Czarny Bór
- b) poświadczenia dotyczące uzyskiwania dochodów

3. Z wniosków złożonych do 30 listopada każdego roku Wójt Gminy sporządza w terminie do dnia 31 stycznia roku następnego projekty list osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych po uprzednim zaopiniowaniu przez właściwą Komisję Rady Gminy.

Projekty list podane są do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy przez okres 1 miesiąca. Odwołania od projektów list można składać do Wójta Gminy w terminie 14 dni od daty podania listy do publicznej wiadomości.

4. Sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków zawarcia umowy najmu lokali jest jawny. Jawny jest sposób wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane. Jawność postępowania ma na celu realizację kontroli społecznej.

5. Zadania Społecznej Komisji Mieszkaniowej będzie wykonywała Komisja Rady Gminy ds. Rolnictwa, Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej oraz Ochrony Środowiska.

Do zadań Komisji należy:

- a) w szczególnie uzasadnionych przypadkach przeprowadzenie wizji lokalnej u wnioskodawców, celem ustalenia stanu faktycznego warunków ich zamieszkiwania,
- b) opiniowanie projektów wykazów osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu,
- c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń do projektów wykazów.

6. Niezrealizowane wnioski o najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych z poprzednich okresów, do ujęcia ich do realizacji na dany rok, wymagają ponownej weryfikacji warunków, o których mowa w § 6 pkt 2 i § 7 pkt 2 niniejszej uchwały.

7. Warunki określone w § 6 i § 7 muszą być spełnione w chwili otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu.

8. Osoby skierowane do zawarcia umowy o najem lokalu, po trzech odmowach przyjęcia lokalu zostają skreślone z listy.

ROZDZIAŁ V

Zamiany mieszkań

§ 10. 1. Najemcy mogą dokonać wzajemnej zamiany mieszkań za pisemną zgodą Wójta Gminy.

2. Najemca lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego z najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład innego zasobu, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmujących.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej lub gdy planowana zamiana dotyczy budynku przeznaczonego do remontu, wyburzenia czy zmiany przeznaczenia.

§ 11. 1. Na wniosek najemcy wynajmujący może dokonać zamiany lokalu, jeżeli w wyniku takiej zamiany wynajmujący uzyskuje samodzielny lokal mieszkalny, lokal o wyższym standardzie wyposażenia lub lokal o większym metrażu powierzchni mieszkalnej.

2. Najemcy lokali, którzy posiadają utrudniony dostęp do swoich lokali z powodu warunków zdrowotnych lub niepełnosprawności, mogą ubiegać się o zamianę obecnego lokalu na lokal, w którym utrudnienie w dostępie do lokalu nie będzie występować.

ROZDZIAŁ VI

Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Bór poprzez adaptację lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne

§ 12. Zwiększenie mieszkaniowego zasobu Gminy może nastąpić poprzez adaptację strychów, suzarni, pralni i innych pomieszczeń niewchodzących w skład już istniejącego zasobu mieszkaniowego, usytuowanych w obiektach stanowiących własność Gminy.

§ 13. 1. Wyboru osób, które otrzymują skierowanie na zawarcie umowy o udostępnienie pomieszczenia niemieszkalnego do adaptacji na własny koszt, dokonuje Wójt Gminy po zasięgnięciu opinii Właściwej Komisji Rady, w oparciu o kryteria:

- 1) brak tytułu prawnego do innego lokalu
- 2) dochód na osobę w rodzinie – przekraczający kryterium dochodowe § 6 ust.2 lit. a
- 3) czas wykonania remontu
- 4) posiadanie środków finansowych na adaptację lub remont

2. Adaptacja wykonywana jest na koszt inwestora, w oparciu o umowę o udostępnieniu pomieszczenia niemieszkalnego i przeprowadzeniu prac remontowych, zawarta z zarządcą budynku, określającą wzajemne prawa i obowiązki inwestora i właściciela obiektu.

§ 14. Po zakończeniu robót adaptacyjnych i komisyjnym odbiorze lokalu w umówionym terminie. Inwestor, z którym zawarto umowę, otrzymuje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 15. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych Wójt Gminy może oddać w najem osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu – dodatkową powierzchnię – zwolnioną przez innego najemcę.

2. Oddanie w najem dodatkowej powierzchni do lokalu wnioskującego najemcy następuje, jeżeli łącznie spełnione są niżej wymienione warunki:

- 1) zwolniona powierzchnia stanowi konstrukcyjną całość z lokalem osoby wnioskującej i nie może być użytkowana jako lokal samodzielny,
- 2) wnioskodawca wywiązuje się z obowiązków wobec Gminy, określonych w umowie najmu,
- 3) wykonanie prac remontowych nastąpi na koszt wnioskodawcy

§ 16. 1. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę – głównego najemcę lokalu i oddanie w najem oddzielonej części lokalu osobie dorosłej, dotychczas wspólnie zamieszkującej z wnioskodawcą, która swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodzi z prawa wnioskodawcy jest możliwe jeżeli:

- 1) istnieje techniczna możliwość podziału lokalu.
- 2) istnieje gwarancja uzyskania po podziale lokali samodzielnych,
- 3) podział lokalu zapobiegnie powstawaniu czy narastaniu zaległości czynszowych
- 4) uzgodniono inwestora robót remontowych związanych z podziałem lokalu.

2. Podział zajmowanego przez wnioskodawcę lokalu i przekazanie do dyspozycji Gminy, zwolnionej po podziale części lokalu, występuje w sytuacji spełnienia warunków określonych w pkt 1–3.

ROZDZIAŁ VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 17. Poza przypadkami określonymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, Wójt Gminy może pod warunkiem braku zaległości w opłatach za lokal zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo, oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, zameldowanymi i zamieszkującymi w przedmiotowym lokalu z najemcą co najmniej 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokali mieszkalnego.

§ 18. Jeżeli w lokalu opuszczonym przez najemcę pozostały jego dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, Wójt Gminy w społecznie uzasadnionych przypadkach może zezwolić na zawarcie umowy najmu z tymi osobami.

ROZDZIAŁ VIII

Wyrażenie zgody na udostępnienie lokali mieszkalnych przez najemców osobom trzecim

§ 19. 1. W uzasadnionych przypadkach Wójt Gminy może wyrazić zgodę na podnajem lokalu lub jego części przez najemcę, bądź oddanie przez niego lokalu w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.

2. Zgodę na podnajem lokalu w całości lub części na wniosek najemcy, Wójt Gminy może wydać w przypadku gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:

- 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
- 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
- 3) leczenia;
- 4) Innych przyczyn na okres powyżej 6 miesięcy.

3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie, na wniosek najemcy, na okres czasowy może nastąpić na rzecz osoby, która znajduje się na liście osób oczekujących na lokal mieszkalny z zasobów gminy.

4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres czasowy, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca, został przeznaczony do rozbiórki;
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;
- 3) wobec najemcy jest prowadzone postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 4) zawarcie umowy podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu spowoduje przegęszczenie.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§ 20. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarny Bór.

§ 22. Tracą moc uchwały:

1. Nr XIX/62/04 Rady Gminy w Czarnym Borze z dnia 5 lutego 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Bór

2. Nr XXI/72/2004 Rady Gminy w Czarnym Borze z dnia 24 marca 2004 r. zmieniająca uchwałę nr XIX/62/04 z dnia 5 lutego 2004 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czarny Bór.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Henryka Wyszowska